

## BEZUGSFREIE UND HELLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN GUTER STEGLITZ LAGE –2020 GRUNDSANIERT



Filandastraße 23, 12169 Berlin

### Details

ImmoNr	202510SF267
Objektyp	Etagenwohnung
Etage	4
Kaufpreis	329.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % vom Kaufpreis incl 19 % MwSt
Hausgeld	339,68 €
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>

Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	1962
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	147 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	11.07.2028

Baujahr lt.	1993	Heizungsart	Etagenheizung
Energieausweis		Etagenzahl	5
wesentlicher	Gas	Balkon	Ja
Energieträger		Küche	Ja
Befeuerung	Gas	Verfügbar ab (Text)	sofort

## Beschreibung

### HELLE WOHNUNG IM 4. OG IN BELIEBTER LAGE VON BERLIN-STEGLITZ

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 mit insgesamt 17 Wohneinheiten befindet sich diese charmante Wohnung im 4. Obergeschoss – mit freiem Blick über die Dächer von Steglitz.

Die Wohnung überzeugt durch ihren praktischen Grundriss und den hellen, freundlichen Charakter. Die Räume sind gut geschnitten und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Durch das bereits ausgebaute Dachgeschoss verfügt das Haus über eine ansprechende Silhouette und ein gepflegtes Gesamtbild.

Beheizt wird das Gebäude derzeit noch über eine Gasheizung. Das Gemeinschaftseigentum wird laufend instand gehalten, sodass sich die Liegenschaft in einem soliden Zustand präsentiert.

Die Lage in der Filandastrasse zählt zu den beliebten Wohnadressen in Steglitz: ruhige Seitenstraße, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants an der Schloßstraße, sowie eine ausgezeichnete Anbindung durch Bus und U-Bahn.

Highlights auf einen Blick:

Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1962

Wohnung im 4. Obergeschoss

Ruhige Lage in Berlin-Steglitz

Lichtdurchflutete Räume mit gutem Schnitt

Beheizung über Gaszentralheizung

Attraktive Lage mit sehr guter Infrastruktur

Diese Wohnung eignet sich ideal als Kapitalanlage oder für Eigennutzer, die das Potenzial einer soliden Altbauwohnung in bester Lage erkennen.

## Ausstattung

### LICHT, RUHE UND EIN HAUCH VON STEGLITZ – MODERNISIERTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BAL-KON

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – oder Ihrer wertbeständigen Kapitalanlage – im Herzen von Berlin-Steglitz.

In der Filandastr. 23 erwartet Sie eine lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962.

Beim Betreten der Wohnung spürt man sofort: Hier wurde mit Sorgfalt modernisiert.

Im Zuge der Grundsanierung im Jahr 2020 wurden Wasserleitungen, Heizkörper, Böden, Fliesen und Fenster erneuert – alles frisch gemalert, alles stimmig. Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen ein, das Tageslichtbad präsentiert sich hell und gepflegt.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon – ein idealer Ort für den Morgenkaffee oder entspannte Abende über den Dächern von Steglitz.

Die Wohnung besticht durch ihren klaren Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

#### Ausstattung & Highlights:

Grundsaniert 2020

Neue Leitungen, Heizkörper, Fliesen und Böden

Frisch gemalert, Fenster überarbeitet

Moderne Einbauküche

Helles Tageslichtbad

Balkon mit Weitblick

Ruhige Lage im 4. Obergeschoss

Gepflegtes Haus mit 17 Wohneinheiten

Gasheizung

#### Lage:

Steglitz gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südwesten – grün, urban und hervorragend angebunden. Nur wenige Minuten zur Schloßstraße, dem U-Bahnhof Walther-Schreiber-Platz und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Parks.

Diese Wohnung vereint solide Substanz, moderne Ausstattung und eine Lage mit Zukunft – ein Zuhause, das seinen Wert behält.

Bei Einzug müssten die Wände gestrichen werden.

## Lage

### LAGE – RUHIG, GRÜN UND DOCH MITTEN IN STEGLITZ

Die Filandastrasse liegt in einer der beliebtesten Wohnlagen von Berlin-Steglitz – gepflegt und geprägt von gewachsenen Nachbarschaften mit viel Grün. Hier wohnt man entspannt, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

In wenigen Gehminuten erreicht man die Schloßstraße, eine der attraktivsten Einkaufsmeilen Berlins mit Boutiquen, Restaurants, Cafés und dem Boulevard Berlin. Auch Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten liegen im direkten Umfeld – alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, ist schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der U-Bahnhof Walther-Schreiber-Platz (U9) und mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die City-West oder nach Potsdam. Über die nahegelegene B1 und Stadtautobahn A103 erreicht man in wenigen Minuten das gesamte Berliner Stadtgebiet.

Zugleich bietet Steglitz zahlreiche grüne Rückzugsorte: Der beliebte Stadtpark Steglitz, das Bäkeufer und der Insulaner mit seinem Freibad und der Sternwarte liegen nur wenige Minuten entfernt und laden zum Spazieren, Joggen oder Entspannen ein.

Kurz gesagt:

Ein Wohnstandort, der Ruhe und Urbanität perfekt verbindet – mit hoher Lebensqualität, sicherem Umfeld und stabiler Wertentwicklung.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.